

# **GROSSZÜGIGE, ABSOLUT RUHIG GELEGENE TERRASSENWOHNUNG MIT WIEN- UND WEITBLICK**



**Objektnummer: 7846/145**

**Eine Immobilie von ZEITWERT Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	2005
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 55,69 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,24
<b>Kaufpreis:</b>	975.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	310,88 €
<b>USt.:</b>	38,76 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Nina Bachinger**

ZEITWERT Immobilien e.U.  
Novaragasse 42 / L5















## Objektbeschreibung

Diese traumhafte, großzügig geschnittene Wohnung in absoluter Ruhelage in Wien Döbling besticht durch ihre Lage, Ausstattung und Aufteilung!

### FLÄCHEN:

Wohnfläche: ca. 128,54 m<sup>2</sup>

Terrasse: ca. 17m<sup>2</sup>

Einlagerungsraum im Keller: ca. 4,33m<sup>2</sup>

Garage: 2 Tiefgaragenplätze

### AUFTEILUNG

- Entrée
- großzügiger, repräsentativer Wohnbereich mit ca 45m<sup>2</sup> und direkt angeschlossener Terrasse mit Wienblick ca 17m<sup>2</sup>
- Küche mit "Speis"/Abstellraum - hochwertige Einbauküche mit Mielegeräten (Bachrohr, Dampfgarer, Geschirrspüler...)
- 2 Zimmer
- großzügiges Badezimmer mit bodenebener Dusche, Badewanne und Fenster
- 2 WCs eines davon mit Bidet

### HIGHLIGHTS

- absolute Grünruhelage mit Wienblick

- Fernwärme - Bodenkonvektoren im Wohn/Essbereich, Radiatoren in den übrigen Zimmern
- neuwertiger Zustand
- bodentiefe Terrassenfenster
- doppelt verglaste Alufenster mit aussenliegendem Sonnenschutz
- geölter Parkettboden
- sehr gute Raumaufteilung
- Video Gegensprechanlage
- Fahrradabstellraum
- Personenlift
- 2 großzügige Garagenplätze (KP je EUR 30.000,-)

## **PREISE:**

Kaufpreis Wohnung: EUR 975.000,-- zuzüglich 2 Garagenplätze: EUR á 30.000,--

Ein Heizungskonto (Heizung und Warmwasser) in der Höhe von EUR 87,41 brutto wird derzeit monatlich eingehoben.

Provision: 3% vom Kaufpreis + 20% USt, KÄUFERRROVISION zahlbar selbstverständlich nur bei Kaufvertragsabschluss.

Wir sind ermächtigt, bis auf Widerruf Objekte zu präsentieren, die uns vom Verkäufer/Vermieter zur Verfügung gestellt wurden. Alle Angaben basieren ausschließlich auf

Informationen, die uns vom Verkäufer/Vermieter übermittelt wurden. Für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Eine Weitergabe der übermittelten Daten ist aufgrund der Datenschutzgrundverordnung ohne Zustimmung des Immobilienmakler bzw. Verkäufer/Vermieter nicht gestattet.

Da wir mit dem Verkäufer eine regelmäßige Geschäftsbeziehung unterhalten, weisen wir ausdrücklich auf ein wirtschaftliche Naheverhältnis hin.

Im Falle eines Kaufvertrages werden die Nebenkosten, wie Grunderwerbsteuer, gerichtliche Eintragungsgebühr, Vertragserrichtungskosten, Notar- und Grundbuchkosten, Kosten in Zusammenhang mit einer Finanzierung, etc. vom Interessenten (Käufer) getragen. Es wird auch ausdrücklich auf die Geltung der Nebenkostenübersicht hingewiesen.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://zeitwert-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://zeitwert-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

ZEITWERT ... mehr als nur Immobilien ...

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
U-Bahn <2.500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap